

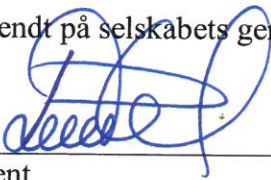
*Snusfornuft Ejendomme ApS  
Aalborgvej 158  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 29 53 68 99*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/6 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger .....                | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                  | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                  | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....           | 8  |
| Resultatopgørelse .....                  | 12 |
| Balance .....                            | 13 |
| Noter .....                              | 15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Snusfornuft Ejendomme ApS<br>Aalborgvej 158<br>8800 Viborg                             |
|                      | CVR-nr.: 29 53 68 99<br>Stiftet: 16. maj 2006<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Lars Olsen                                                                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Vestjysk Bank A/S, Viborg<br>St. Sct. Pederstræde 4<br>8800 Viborg                     |
| <b>Revisor</b>       | RevisionsHuset Viborg<br>Vesterbrogade 13<br>8800 Viborg                               |
| <b>Ejerforhold</b>   | Lars Olsen Holding ApS, Aalborgvej 158, 8800 Viborg                                    |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Snusfornuft Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20/6 2016

### Direktion



Lars Olsen

### Revision af årsregnskab

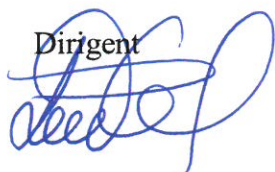
Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Viborg, den 20/6 2016

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Snusfornuft Ejendomme ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Snusfornuft Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

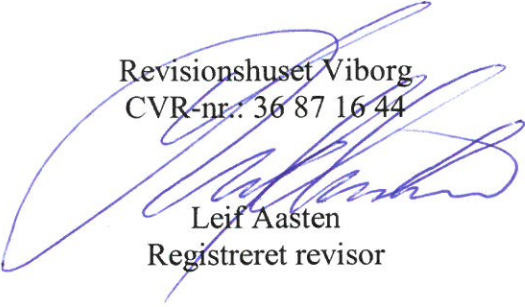
**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den <sup>20/6</sup> 2016

Revisionshuset Viborg  
CVR-nr.: 36 87 16 44



Leif Aasten  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse, køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har truffet beslutning om at fravælge revisionen for det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Snusfornuft Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

|                                                                              | 2015           | 2014           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                                 | 464.677        | 510.580        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....                            | -72.852        | -71.506        |
| Andre eksterne omkostninger .....                                            | -5.577         | -7.569         |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                                                  | <b>386.248</b> | <b>431.505</b> |
| <b>Resultat af ordinær drift før<br/>dagsværdireguleringer</b> .....         | <b>386.248</b> | <b>431.505</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                           | 13.192         | 0              |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende<br>investeringsejendomme .....        | 181            | 84.880         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                                  | <b>399.621</b> | <b>516.385</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                            | 0              | 11.168         |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra<br>tilknyttede virksomheder ..... | -10.255        | -44.143        |
| Andre finansielle omkostninger.....                                          | -259.042       | -378.165       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                      | <b>130.324</b> | <b>105.245</b> |
| 1 Skat af årets resultat.....                                                | -19.202        | 48.787         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                                  | <b>111.122</b> | <b>154.032</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |                |                |
| Overført resultat.....                                                       | 111.122        | 154.032        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                                                | <b>111.122</b> | <b>154.032</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

|                                                    | 2015              | 2014              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2 Investeringsejendomme .....                      | 12.275.000        | 12.235.648        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....              | <b>12.275.000</b> | <b>12.235.648</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                         | <b>12.275.000</b> | <b>12.235.648</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 52.550            | 0                 |
| Andre tilgodehavender .....                        | 8.750             | 40.675            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                       | <b>61.300</b>     | <b>40.675</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                  | <b>0</b>          | <b>409</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                     | <b>61.300</b>     | <b>41.084</b>     |
| <b>AKTIVER</b> .....                               | <b>12.336.300</b> | <b>12.276.732</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

|                                                            | 2015              | 2014              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 126.000           | 126.000           |
| Overført resultat.....                                     | 4.549.650         | 4.438.527         |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>4.675.650</b>  | <b>4.564.527</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 701.986           | 630.234           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>701.986</b>    | <b>630.234</b>    |
| Prioritetsgæld.....                                        | 3.395.736         | 3.612.602         |
| Kreditinstitutter.....                                     | 1.141.283         | 1.243.629         |
| Deposita .....                                             | 183.940           | 215.605           |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>4.720.959</b>  | <b>5.071.836</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 301.323           | 283.614           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 1.393.157         | 1.331.595         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 0                 | 16.337            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 266.762           | 183.907           |
| Selskabsskat.....                                          | 0                 | 15.100            |
| Anden gæld.....                                            | 262.701           | 157.982           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 13.762            | 21.600            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>2.237.705</b>  | <b>2.010.135</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>6.958.664</b>  | <b>7.081.971</b>  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>12.336.300</b> | <b>12.276.732</b> |
| 5 Eventualposter mv.                                       |                   |                   |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                   |                   |

## NOTER

|                                             | 2015          | 2014                       |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |               |                            |
| Beregnet skat af årets resultat .....       | -52.550       | 15.100                     |
| Regulering af udskudt skat .....            | 71.752        | -63.887                    |
|                                             | <hr/>         | <hr/>                      |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>19.202</b> | <b>-48.787</b>             |
|                                             | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>                |
|                                             |               | Investeringseje-<br>ndomme |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>           |               |                            |
| Kostpris, primo .....                       |               | 9.322.683                  |
| Tilgang i årets løb .....                   |               | 26.160                     |
|                                             |               | <hr/>                      |
| Kostpris 31. december 2015 .....            |               | 9.348.843                  |
|                                             |               | <hr/>                      |
| Opskrivninger, primo .....                  |               | 2.912.965                  |
| Årets opskrivninger .....                   |               | 13.192                     |
|                                             |               | <hr/>                      |
| Opskrivninger 31. december 2015 .....       |               | 2.926.157                  |
|                                             |               | <hr/>                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |               | <b>12.275.000</b>          |
|                                             |               | <hr/> <hr/>                |

## NOTER

|                          | Primo            | Forslag til resultatdisponering | Ultimo           |
|--------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>3 Egenkapital</b>     |                  |                                 |                  |
| Virksomhedskapital ..... | 126.000          | 0                               | 126.000          |
| Overført resultat.....   | 4.438.528        | 111.122                         | 4.549.650        |
|                          | <u>4.564.528</u> | <u>111.122</u>                  | <u>4.675.650</u> |

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

|                                          | Restgæld 31/12<br>2015 | Dagsværdi 31/<br>12 2015 | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|------------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                        |                          |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 3.692.859              | 3.697.059                | 301.323              | 3.367.526              |
| Kreditinstitutter.....                   | 1.141.283              | 1.141.283                | 0                    | 0                      |
| Deposita.....                            | 183.940                | 183.940                  | 0                    | 0                      |
|                                          | <u>5.018.082</u>       | <u>5.022.282</u>         | <u>301.323</u>       | <u>3.367.526</u>       |

2015

2014

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.



NOTER

2015

2014

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.692.859, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.275.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.775.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.275.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.